公屋延遲加租 議員:與民共渡時艱

「富戶」不獲寬免 10月起需交新租

房委會完成新一輪公屋租金檢討，因應租戶收入指數有10.73%增長，房委會將按機制加租10%，觸及「封頂」機制，公屋戶每月需多繳49元至572元，今年10月起生效。為平衡加租影響，房委會建議提供一次性特別寬免措施，除公屋「富戶」外，一般租戶可寬免首三個月租金加幅，即新租金延至明年一月起實施。

有公屋居民不希望加租，擔心加重生活負擔；亦有人認為加幅可以接受。房屋局局長何永賢相信大部分居民可以負擔租金加幅，強調房委會需要有良好財政收入，才能保障現有公屋居民可以安居。多名房委會委員及立法會議員認為，延後三個月加租，反映政府與居民共渡時艱，相信安排已平衡房委會財政壓力及基層市民負擔。

大公報記者 曾敏捷

公屋租金每兩年檢討一次，房委會昨日提交立法會文件顯示，按方程式計出居民收入指數上升10.73%，因此，2024年公屋租金檢討下的租金調整幅度為加10%，即封頂上限，10月起生效。按調整幅度為10%計算，每月租金上調的金額介乎49元至572元，逾60%公屋租戶每月租金加幅在250元或以下。

經濟有困難可獲租援

房委會表示，考慮到當前的社會經濟狀況、租金增幅、對公屋租戶的影響以及房委會的財政狀況，建議向公屋租戶提供特別寬免措施，在租金調整後首三個月，寬免租戶毋須繳付額外租金，即明年1月起才需交新租金；不過認為「富戶」能負擔是次的租金調整，不建議將「富戶」涵蓋在上述的特別寬免措施。

房屋局局長何永賢表示，租金加幅是根據每兩年檢討公屋租戶的入息變化得出，平均每戶每月加租230元，相信大部分租戶可負擔。她重申，10%封頂機制恰當，當局暫時並無考慮修訂機制。何永賢補充，現時綜援戶不受租金加幅影響，有關綜援戶的租金由政府全數支付。房委會亦設有租金援助計劃，幫助有經濟困難的公屋租戶，現時有22000戶受惠計劃，可享租金減半或減25%。

何永賢重申，政府需要維持財政收入，才保障公屋居民可以安居。房委會未來會繼續審慎理財，確保有足夠財政資源，完成龐大的建屋計劃，照顧好現有租戶的同時，為更多仍身處惡劣環境、生活艱難的家庭建屋建家。

議員:房委會取平衡方案

立法會房屋事務委員會以及房委會資助房屋小組委員會，將分別於下周一及下周五開會，討論加租安排。房委會委員柯創盛指出，大部分公屋居民面對經濟未復甦會有影響，延後三個月加租，反映政府與居民共渡時艱。房委會委員、公屋聯會總幹事招國偉表示，加租必然會增加居民負擔，但寬免三個月加幅比預期好，認為是平衡了房委會約11億元財赤後，中間落墨的方案。

立法會議員、民建聯房屋事務發言人陳學鋒表示，現時房委會正展開多個高齡公屋的重建工程及研究項目，面對的財政壓力亦不菲，延後加租減輕了居民的生活開支負擔。立法會議員、房委會資助房屋小組委員會委員梁文廣歡迎租金寬免安排，相信已在房委會的財政及基層市民的經濟負擔中取得平衡，但他認為公屋租金檢討機制有優化空間，需要為最低工資與公屋租金的關係作出政策研究及數據分析，令未來的公屋租金檢討能更符合基層居民的實際情況。

▶房委會建議，公屋租金加一成，平均加幅為二百三十元。

◀房屋局局長何永賢強調，經濟有困難的租戶不需要擔心，政府在制度上已經有不同方法幫助市民。

▲富戶之外的公屋租戶在首三個月均獲豁免租金加幅。

◀《大公報》昨日獨家率先報道公屋加租消息。

近年公屋租金調整

年份	收入指數變動	租金調整	房委會寬免租金	政府代繳租金
2010年	▲4.68%	▲4.68%	一個月	兩個月
2012年	▲16.24%	▲10%	一個月	兩個月
2014年	▲19.27%	▲10%	無	一個月
2016年	▲16.11%	▲10%	無	無
2018年	▲11.59%	▲10%	無	無
2020年	▲9.66%	▲9.66%	兩個月	兩個月
2022年	▲1.17%	▲1.17%	寬免首12個月租金加幅	無
2024年	▲10.73%	▲10%	建議寬免首3個月租金加幅*	無

註：*安排有待房委會資助房屋小組審議通過，特別寬免措施不涵蓋公屋「富戶」

資料來源：大公報記者整理

2024年公屋租金檢討建議

租金調整幅度：+10%

每月加租金額：49元至572元（平均每戶加約230元；約62%住戶每月加租250元以下）

實施日期：2024年10月1日

一次性特別寬免措施：建議寬免租金調整後首三個月租金加幅（「富戶」不獲寬免）

資料來源：房委會

公屋租金調整對租戶影響

每月加租金額	住戶數目	佔所有公屋住戶百分比
49元至100元	13600	2%
101元至150元	117600	17%
151元至200元	148600	21%
201元至250元	156600	22%
251元至300元	109700	16%
301元至350元	74600	11%
351元至572元	86000	12%

註：加租金額數字四捨五入至百位

資料來源：房委會

增建公屋 財政壓力加大

入不敷支

租住房屋運作開支是房委會第二大開支項目，涵蓋轄下租住物業的編配、管理和維修保養，在不少年度都是「入不敷支」，出現赤字。

房委會預期，租金上調10%可為房委會每年帶來約23億元額外收入，但寬免三個月租金加幅涉及5.75億元，本年度租住房屋運作賬目仍會有約5.91億元赤字。

出租公屋數量增加及樓宇老化加重房委會財政壓力，房委會新一份財政預算估計，公屋租金若不作調整，租住房屋運作賬目在2024/25年度會有約11.67億元赤字，在2025/26年度會有約21.43億元赤字。若在今年10月起上調10%公屋租金，可為房委會每年帶來約23億元額外收入，2024/25年度的租住房屋運作赤字，料可收窄至1600萬元；2025/26年度更可望「轉虧為盈」，有1.85億元盈餘。

不過，落實三個月寬免加幅措施，房委會將損失約5.75億元租金收入，租住房屋運作賬目在本年度預計仍會有約5.91億元赤字。房委會強調，加租帶來的額外收入並非盈利，而是用於興建大量的公營房屋發展項目。

欖隧分「三情景」研收費 私家車最平20元

大欖隧道三大情景

情景一：固定收費（預計大欖隧道保持交通暢順）

車型	收費	車型	收費
電單車	22元	私家車	45元
的士	45元	商用車	45元

- 回應社會期望下調隧道費
- 預計大欖隧道車流量將上升並盡用其容車量，但隧道仍維持交通暢順，亦可紓緩屯門公路以至吐露港公路現時的交通。

情景二：固定收費（預計大欖隧道交通出現擠塞）

車型	收費	車型	收費
電單車	17元	私家車	35元
的士	35元	商用車	35元

- 大幅減費
- 預期會誘發過量的額外車流，造成大欖隧道擠塞，令包括巴士乘客及貨車在內的大欖隧道使用者均受影響。行車速度會降低，隧道入口亦會出現長約700米的車龍，但對進一步疏導屯門公路和吐露港公路的作用並不明顯。額外車流卻將增加大欖隧道附近的主要幹道和元朗區內道路的交通壓力，有機會令大欖隧道與汀九橋之間的一段青朗公路出現擠塞，出現長約1公里或以上的車龍。

情景三：分時段收費（預計大欖隧道保持交通暢順）

車型	繁忙時段	一般時段	非繁忙時段
電單車	22元	17元	10元
私家車	45元	35元	20元
的士	全天候30元		
商用車	全天候45元		

- 回應社會期望盡量下調隧道費
- 預期整體交通情況將與情景一相若，但整體隧道費收入將減少。

資料來源：運輸及物流局、運輸署

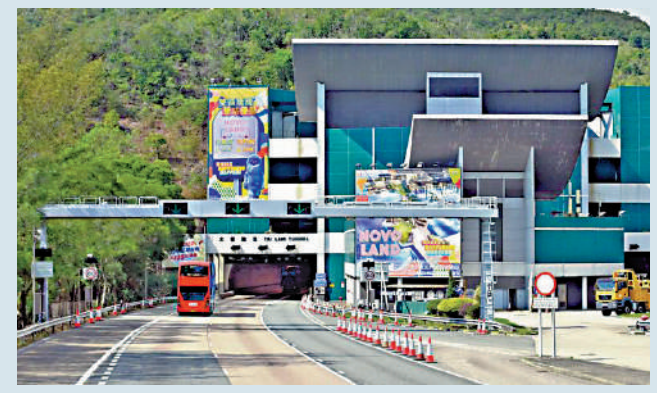
【大公報訊】記者伍軒沛報道：政府將於明年5月收回大欖隧道專營權，運輸及物流局提出三個擬議收費「情景」分析，包括兩個固定收費及一個分時段收費，其中兩個固定收費，建議私家車收費由58元分別降至45元或35元。有議員認為，擬定的大欖隧道收費，非繁忙及一般時段收費差距不明顯，對車流引導作用有限，建議日後只需分兩個時段收費，而繁忙時間收45港元、非繁忙時間收20港元，相信會有一定分流作用。

運輸及物流局就明年收回大欖隧道專營權後收費調整，向立法會提交建議收費文件。文件提到，現時連接新界西及北部和市區最直接的主要幹道是大欖隧道及屯門公路、吐露港公路。在2023年平日繁忙時間，屯門公路已超出負荷，車流量超出容車量約14%，吐露港公路亦已飽和，車流量超過其容車量約1%，局方相信適度調節欖隧收費可分流部分屯門公路以至吐露港公路的車流。

參考「三隧分流」三時段收費

目前大欖隧道私家車收費58元，其中一個減價建議參考了「三隧分流」，分三個時段收費，私家車繁忙時段收45元、一般時段收35元、非繁忙時段20元，的士及商用車分別全日劃一，收30元及45元，當局預計這個方案可以維持隧道交通暢順。其餘兩個方案，私家車、的士及商用車全日固定收費，如果減價至45元，預計隧道交通仍然暢通。另一方案建議大幅減價至35元，推算繁忙時段車流量超負荷至少5%，青朗公路有機會出現至少1公里車龍。

▶立法會交通事務委員會主席陳恒鑌指出，大欖隧道若減價可助紓緩屯門公路擠塞。



▲特區政府研究收回大欖隧道後減隧道費，方案包括推行分時段收費。

◀西隧使用率持續上升，全日車流量已超越紅隧。

運輸及物流局表示，欖隧繁忙時間的車流量一直處於高水平，剩餘容量有限，其中2017及2018年早上繁忙時間車流分別達其容車量的96%及95%；其後受疫情影響及上調隧道費等，才令使用量下降，但復常後，現時早上繁忙時間車流已達容車量的80%以上，故政府須小心釐訂新收費，避免誘發過量額外車流以致造成擠塞，影響大欖隧道及其連接道路的交通。

政府提出四大原則定立新收費，包括保持大欖隧道暢通同時疏導屯門公路及吐露港公路車流；保障公共交通服務暢順；體現「效率優先」原則維持物流要求功能，以及恪守「用者自付」原則。政府會在今年第四季敲定具體建議收費方案，提交條例草案供立法會審議。

立法會交通事務委員會主席陳恒鑌認為，擬定的大欖隧道收費，非繁忙及一般時段收費差距不明顯，對車流引導作用有限，建議日後只需分兩個時段收費，而繁忙時間收45港元、非繁忙時間收20港元，相信會有一定分流作用。他又相信，減價不會令大量車輛湧往使用大欖隧道，但日後該隧道要應付北部都會區車流，遲早會爆滿，盼當局盡快興建11號幹線協助分流。

運輸及物流局局長林世雄接受電台專訪時表示，預計到2026年，大欖隧道仍然有些微剩餘運力，減價有助減輕屯門公路的車流量，分時段收費較受立法會議員支持，目前傾向認為這是可行方案，年底會有決定。